

इसे वेबसाईट www.govtprintmp.nic.in से भी डाउन लोड किया जा सकता है।



मध्यप्रदेश राजपत्र

(असाधारण) प्राधिकार से प्रकाशित

क्रमांक 66]

भोपाल, शनिवार, दिनांक 1 फरवरी 2014—माघ 12, शक 1935

आवास एवं पर्यावरण विभाग
मंत्रालय, वल्लभ भवन, भोपाल

भोपाल, दिनांक 1 फरवरी 2014

क्र. एफ-3-6-2012-बत्तीस.—मध्यप्रदेश नगर तथा ग्राम निवेश अधिनियम (संशोधित) 1973 (क्रमांक 1 सन् 2012) की धारा 23-क की उपधारा (2) द्वारा प्रदत्त शक्तियों को प्रयोग में लाते हुए, राज्य शासन, एतद्वारा, इस विभाग की सूचना क्रमांक एफ-3-6-2012-बत्तीस, दिनांक 22 जून 2013 द्वारा उक्त धारा की उपधारा (2) द्वारा अपेक्षित किये गये अनुसार प्रकाशित इन्दौर विकास योजना 2021 में उल्लेखित शर्तों के साथ निम्नलिखित उपांतरण की पुष्टि करती है। उपरांतरण ब्यौरे एवं शर्तें निमानुसार हैं :—

प्रस्तावित उपांतरणों का विवरण

क्र. विकास योजना का प्रावधान जिसे उपांतरित किया जाना है एवं उपांतरित प्रावधान का विवरण
(1) (2)

1 अध्याय 6

कंडिका 6.1 परिचय—अन्य मादण्ड तथा नियमन जिनका उल्लेख इस विकास योजना में नहीं किया गया है, वे मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के अनुरूप होंगे।

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है :—

कंडिका 6.1 परिचय—अन्य मापदण्ड तथा नियमन जिनका उल्लेख इस विकास योजना में नहीं किया गया है, वे दिनांक 1 जून 2012 को मध्यप्रदेश शासन के राजपत्र में प्रकाशित मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के अनुरूप होंगे।

2 अध्याय 6

कंडिका 6.3.20—ऐसे क्षेत्र जहां बहुमंजिला पार्किंग निर्मित किया जाना प्रस्तावित है, वहां पर भूतल के 10 प्रतिशत भाग पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचालक द्वारा दी जा सकेंगी।

(1)

(2)

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर नवीन कंडिका 6.3.20 निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

शासकीय, अद्वृशासकीय एवं स्थानीय प्राधिकारी मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 84(12) के अनुरूप STAND ALONE PUBLIC PARKING निर्मित कर सकेंगे। परन्तु नियम 84(12) में उल्लेखित 5 प्रतिशत सीमा को 10 प्रतिशत पढ़ा जायेगा।

3 अध्याय 6

कंडिका 6.4.8 पेंट हाउस—पेंट हाउस से तात्पर्य है भवन की अंतिम छत पर हुआ निर्माण, जैसा कि मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 में वर्णित है, जिसके अन्तर्गत कोई रहवासी कार्य करने योग्य क्षेत्र का निर्माण प्रतिबंधित होगा। यह निर्माण स्वीकार्य एफ.ए.आर. में शामिल होगा।

उपरोक्त कंडिका 6.4.8 को विलोपित किया जाना प्रस्तावित है।

4 अध्याय 6

कंडिका 6.4.10 समूह आवास विकास—“समूह गृह निर्माण” से अभिप्रेत है किसी अविभाजित भू-खण्ड पर किसी संख्या में संयुक्त और सम्पूर्णतः निर्मित निवास इकाइयों का निर्माण करना जिनमें भूमि भवन, और सेवाएं एक संयुक्त विधिक अधिकार के अधीन धारण की जाती है, भवन ओर सेवाएं संयुक्त रूप से संधारित की जाती हैं और निर्माण कार्य एक ही अधिकरण/प्राधिकारी/ व्यक्ति द्वारा किया जाता है।

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.4.10 समूह आवास विकास—“समूह गृह निर्माण” मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 2(35) में दी गयी परिभाषा के अनुरूप मान्य होगा।

5 अध्याय 6

कंडिका 6.4.11 ऊँचे भवन—ऊँचे भवन से तात्पर्य ऐसे भवनों से है जो मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 2(2.8-क) में परिभाषित किये गये हैं तथा इन पर नियम 42-क एवं 90-क के प्रावधान लागू होंगे।

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.4.11 ऊँचे भवन—ऊँचे भवन से अभिप्रेत ऐसे भवनों से है जो मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम 2012 के नियम 2(38) में परिभाषित किये गये हैं तथा इन पर नियम 42 एवं नियम 65 के सारणियों में यथासंशोधित अनुसार प्रावधान लागू होंगे। संशोधित सारणियां उपरांतरण के परिशष्ट “अ” पर संलग्न हैं।

6 अध्याय 6

कंडिका 6.4.12 आच्छादित क्षेत्र—मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 2(19) के अनुसार।

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.4.12 आच्छादित क्षेत्र—आच्छादित क्षेत्र मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 2(20) के अनुरूप मान्य होगा।

7 अध्याय 6

कंडिका 6.4.13 फर्शी क्षेत्र अनुपात—मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 2(29) के अनुसार।

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.4.13 फर्शी क्षेत्र अनुपात—फर्शी क्षेत्र अनुपात मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 2(30) के अनुरूप मान्य होगा।

(1) (2)

8 अध्याय 6

कंडिका 6.4.14 भवन की ऊँचाई—मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 1984 के नियम 2(9) के अनुसार.

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.4.14 भवन की ऊँचाई—भवन की ऊँचाई मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 2(9) के अनुरूप मान्य होगी.

9 अध्याय 6

कंडिका 6.7.1 उपयोग परिक्षेत्रों का उपयोग परिसरों में उपविभाजन—(3) भूखण्ड का आकार, भूखण्ड का प्रकार, एफ.ए.आर., भू-अच्छादन, भवन की ऊँचाई स्वीकार्य आवासीय इकाई के रूप में आवासीय विकास हेतु मापदण्ड भवन निर्माणकर्ताओं को भवन योजना हेतु आवश्यक है. आवासीय क्षेत्र के लिये सीमांत खुले क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र के प्रावधान सारणी 6.02 में दिए गए हैं.

सारणी में दर्शाये गये भू-खण्ड के आकार अनुमोदित अभिन्यास का भाग होना चाहिये एवं भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये एवं भवन अनुज्ञा हेतु यह पूर्णतः विकसित होना चाहिये. विकास के साथ निर्माण की योजनाओं में विकास/ भवन अनुमति साथ-साथ दी जा सकेगी.

उपरोक्त कंडिका 6.7.1 को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.7.1 उपयोग परिक्षेत्रों का उपयोग परिसरों में उपविभाजन—(3) आवासीय क्षेत्र के लिए सीमांत खुले क्षेत्र एवं निर्मित क्षेत्र के प्रावधान मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 53, 56 एवं 61 के अनुसार होंगे.

10 अध्याय 6

कंडिका 6.7.2 आवासीय भूखण्डों के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड—भूखण्डीय विकास एवं समूह आवास/ अपार्टमेंट विकास हेतु विभाग के आदेश क्र. एफ-3-35-बत्तीस-1, दिनांक 15 जुलाई 2010 एवं समसंख्यक आदेश दिनांक 23 दिसम्बर 2010 द्वारा निर्धारित भूमि के आकार संबंधी मापदण्ड लागू होंगे तथा यह प्रावधान प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र पर लागू होगा. आवासीय भूमि के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड सारणी 6.02 से नियंत्रित होंगे.

उपरोक्त कंडिका 6.7.2 आवासीय भूखण्डों के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड को विलोपित किया जाता है.

11 अध्याय 6

कंडिका 6.7.3 भूमि के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.7.3 भूमि के विकास हेतु नियोजन मापदण्ड—मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधान लागू होंगे.

12 अध्याय 6

कंडिका 6.7.4 समूह आवास

कंडिका 6.7.4 को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है—

कंडिका 6.7.4 समूह आवास-समूह आवास के प्रकरणों में इन्दौर विकास योजना में विशिष्ट प्रावधान होने के कारण कंडिका को यथावत रखा जाता है.

(1)

(2)

13 अध्याय 6

कंडिका 6.7.5 डूप्लेक्स एवं रो-हाउसिंग—नगरों में डुप्लेक्स/ रो-हाउसिंग के निर्माण का प्रचलन दिनोंदिन बढ़ रहा है। इस प्रकार के विकास के लिये सारणी क्र. 6.02 में दिये गये प्रावधान लागू होंगे। इस प्रकार के विकास को प्रोत्साहन देने के लिए भूमि के विकास एवं आवासीय इकाइयों के निर्माण की अनुमति एक साथ प्रदाय की जा सकती।

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.7.5 डूप्लेक्स एवं रो-हाउसिंग—विकासकर्ता को अभिन्यास अनुमोदन उपरांत कालोनी विकास की स्वीकृति मिलने के पश्चात् यदि वह भूखण्ड पर निर्माण करना चाहता है तो ऐसा निर्माण विकास के साथ-साथ किया जा सकेगा। नियम 61 की सारणी क्रमांक 8 के अनुसार नगर की विकास योजना में प्रावधानित आवासीय उपयोग हेतु एफ.ए.आर. प्रभावशील होगा।

14 अध्याय 6

कंडिका 6.8.6 कार्पोरेट वाणिज्यिक विकास हेतु नियमन

उपरोक्त कंडिका 6.8.6 को विलोपित किया जाता है।

15 अध्याय 6

कंडिका 6.8.8 सुपर कारीडोर के विकास हेतु नियमन

कंडिका 6.8.8 सुपर कारीडोर के विकास हेतु नियमन के पैरा 3 में उल्लेखित 18 गतिविधियों के पश्चात् उल्लेखित पंक्ति “उपरोक्त के अतिरिक्त ऐसी समस्त औद्योगिक गतिविधियां स्वीकार होंगी जो कि उपरोक्त से संबंधित हो तथा गैर-प्रदूषणकारी हो” को विलोपित कर निम्नलिखित पंक्तियां प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

उक्त गतिविधियां सांकेतिक स्वरूप की हैं, सुपर कारीडोर में समस्त ऐसी गतिविधियां स्वीकृत होंगी जो वर्तमान समय के परिप्रेक्ष्य में आधुनिक विकास में सहायक हो अतः कोई गतिविधि आधुनिक विकास में सहायक है अथवा नहीं के संबंध में अगर कोई प्रश्न उद्भूत होगा तो प्राधिकरण की पहल पर संचालक नगर तथा ग्राम निवेश के अभिमत प्राप्त होने पर उसका निर्णय राज्य शासन द्वारा किया जाएगा।

16 अध्याय 6

कंडिका 6.8.8.1 सुपर कारीडोर के अभिन्यास हेतु नियमन की उप कंडिका (अ) की टीप 3-भूखण्ड के अग्रभाग की न्यूनतम चौड़ाई 40.0 मीटर।

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.8.8.1 की उप कंडिका (अ) की टीप 3—सुपर कारीडोर से संलग्न भूखण्ड को छोड़कर शेष भूखण्डों का नियोजन मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के प्रावधानों के अनुसार होगा। इन भूखण्डों पर नियोजन मापदण्डों के अनुसार दी गयी विकास अनुज्ञा में उतना ही FAR अनुज्ञात किया जा सकेगा जो मापदण्डों के निर्धारण के पश्चात् उपयोग किया जा सकता है, किन्तु ऐसा FAR 1:3.0 से अधिक नहीं होगा।

कंडिका 6.8.8.1 सुपर कारीडोर के अभिन्यास हेतु नियमन उप कंडिका (अ) की टीप 5-आंतरिक मार्गों की चौड़ाई न्यूनतम 18 मीटर।

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.8.8.1 की उप कंडिका (अ) टीप 5—आंतरिक मार्गों की चौड़ाई न्यूनतम 18 मीटर रहेगी किन्तु ऐसे क्षेत्र जहां भू-खण्डों का क्षेत्रफल 2000 वर्गमीटर से कम है, में मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होगी।

(1) (2)

17 अध्याय 6

कंडिका 6.9 ऊंचे भवनों के विकास हेतु नियमन में सारणी 6.08 दी गई है।

उक्त कंडिका 6.9 में दी गई सारणी 6.08 विलोपित कर निम्न प्रावधान प्रस्थापित किया जाता है।

12.50 मीटर से ऊंचे भवनों के विकास हेतु मध्यप्रदेश भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 42 एवं नियम 65 के प्रावधान लागू होंगे तथा एफ.ए.आर. के संबंध में इन पर नियम 42 एवं नियम 65 के सारणियों में यथासंशोधित अनुसार प्रावधान लागू होंगे। संशोधित सारणियां उपांतरण के परिशिष्ट अ पर संलग्न हैं।

18. अध्याय 6

कंडिका 6.11 औद्योगिक विकास हेतु नियमन में दी गई सारणी क्रमांक 6.09 के क्रमांक 1 में “औद्योगिक भूखण्डों के अन्तर्गत अधिकतम क्षेत्र-50 प्रतिशत” का प्रावधान है।

कंडिका 6.11 की सारणी 6.09 के क्रमांक 1 “औद्योगिक भूखण्डों के अन्तर्गत अधिकतम क्षेत्र 50 प्रतिशत” विलोपित किया जाता है।

19. अध्याय 6

कंडिका 6.13 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग में सारणी 6.12 दी गई है।

उपरोक्त कंडिका की सारणी 6.12 को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

सामाजिक अधोसंरचना हेतु म. प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 49 लागू होंगे।

20. अध्याय 6

कंडिका 6.14 सार्वजनिक सेवाएं एवं सुविधायें की उप कंडिका 6.14.1 (ii) में “इस हेतु भूमि न्यूनतम 2 हेक्टेयर आवश्यक होगी”।

उप कंडिका 6.14.1 (ii) में उल्लेखित “इस हेतु भूमि न्यूनतम 2 हेक्टेयर आवश्यक होगी” को विलोपित किया जाता है।

21 अध्याय 6

कंडिका ईंधन भराव एवं सहाव सह सेवा केन्द्र 6.20.5

उपरोक्त कंडिका को विलोपित कर निम्न कंडिका प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

कंडिका 6.20.5 ईंधन भराव एवं भराव सह सेवा केन्द्र : ऐसे केन्द्रों के लिये म. प्र. भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 53 के प्रावधान लागू होंगे।

22 अध्याय 6

अंतर्राज्यीय बस टर्मिनस (आई.एस.बी.टी.)—इंदौर विकास योजना 2021 में यातायात भू-उपयोग के अन्तर्गत बस स्टैण्ड प्रस्तावित है किन्तु इस हेतु विकास नियमन प्रावधानिक नहीं हैं। विकास योजना में कंडिका 6.16.8 के पश्चात् कंडिका 6.16.9 अंतर्राज्यीय बस टर्मिनस (आई.एस.बी.टी.) हेतु निम्न प्रावधान प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

विकास योजना में प्रस्तावित अंतर्राज्यीय बस टर्मिनस के नियमन निम्नानुसार होंगे :—

1. 1 कुल क्षेत्र का 65 प्रतिशत भूमि बस स्थानक परिसर हेतु उपयोग की जायेगी। शेष भूमि, जो कुल क्षेत्र के 35 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी, के अन्तर्गत वह समस्त उपयोग अनुमत होंगे जो सुपर कॉरीडोर में अनुमत है। इस (अधिकतम 35 प्रतिशत) क्षेत्र में सुपर कॉरीडोर के विनियमन ही लागू होंगे। ये नियमन कुमरेडी अंतर्राज्यीय बस टर्मिनस के लिये प्रस्तावित किये गये हैं।

(1)

(2)

2. बस स्थानक परिसर के विनियमन निम्नानुसार होंगे:—

स्वीकार्य ग्राउंड कवरेज—25 प्रतिशत

अधिकतम एफ.ए.आर. 1:1.0

स्वीकार्य गतिविधियां—बस स्थानक, वाहन चालक व परिचालक हेतु रिटायरिंग रूम, टिकिट काउण्टर्स, बैंक, ए.टी.एम., बुक स्टाल्स, केंटीन, रैन बसेरा, क्लाइंट रूम, होटल, फुट कोर्ट, ट्रेवल एजेंसी हेतु ऑफिस, आवश्यक कर्मचारियों हेतु आवास, दुकानें, डिस्प्यूटरी, पुलिस चौकी, पोस्ट ऑफिस एवं अन्य अनुषांगिक गतिविधियां।

3. इंदौर विकास योजना 2021 में रसोमा लेबोरेट्रीज के समीप ए.बी. रोड पर तथा चौईथराम अस्पताल के समीप रिंग रोड पर प्रस्तावित अन्तर्राज्यीय बस टर्मिनस के परिसर में अधिकतम 35 प्रतिशत क्षेत्र में वाणिज्यिक उपयोग अनुमत होगा। इस उपयोग के नियमन विकास योजना में वाणिज्यिक उपयोग हेतु क्षेत्रफल अनुसार प्रावधानित के अनुरूप होंगे। अन्य विकास के नियमन उपरोक्तानुसार ही होंगे।

23. **अध्याय 6**

स्पोर्ट्स काम्पलेक्स—इंदौर विकास योजना, 2021 में आमोद-प्रमोद भू-उपयोग के अन्तर्गत स्पोर्ट्स काम्पलेक्स प्रस्तावित है, किन्तु इस हेतु विकास नियमन प्रावधानित नहीं हैं।

विकास योजना में कंडिका 6.15.3 के पश्चात् कंडिका 6.15.4 स्पोर्ट्स काम्पलेक्स हेतु निम्न प्रावधान प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है:—

स्पोर्ट्स कॉम्पलेक्स हेतु आरक्षित कुल क्षेत्र का अधिकतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल, स्वल्पाहार गृह, होटल, रेस्टोरेंट/कैफेटेरिया, आफिस, पुलिस चौकी, पोस्ट ऑफिस, बैंक, ए.टी.एम., खिलड़ियों हेतु होस्टल, क्लब एवं अन्य अनुषांगिक गतिविधियां अनुमत होंगी। स्पोर्ट्स गतिविधियों के लिये एन.बी.सी. में प्रावधानित क्षेत्रफल एवं नियमन मान्य होंगे।

24. **अध्याय 3**

सारणी क्रमांक 3.6— प्रस्तावित मार्ग चौड़ाई (मध्य क्षेत्र के बाहर) के अनुक्रमांक 23-ए.बी. रोड के अन्त में उल्लेखित “टीप (वाणिज्यिक मार्ग एवं एफ.ए.आर. 1.25)” का उल्लेख है।

उपरोक्त सारणी 3.6 में उल्लेखित “टीप (वाणिज्यिक मार्ग एवं एफ.ए.आर. 1.25)” को विलोपित किया जाता है।

25. प्राधिकरण की योजना क्र. 173 में एल.आई.जी. तिराहे से रिंग रोड मार्ग की चौड़ाई 30 मीटर अनुमोदित की गयी थी। इंदौर विकास योजना, 2021 प्रारूप एवं अंगीकृत में एल.आई.जी. तिराहे से लिंक रोड मार्ग प्रस्तावित यातायात संरचना मानचित्र पर 18 मीटर चौड़ा दर्शाया गया है किन्तु इस मार्ग को शासन द्वारा 30 मीटर स्वीकृत किया गया है।

इंदौर विकास योजना में इस मार्ग एल.आई.जी. लिंक रोड-ए.बी. रोड—एल.आई.जी. चौराहा से प्रारंभ होकर रिंग रोड तक 18 मीटर चौड़ाई की जाना प्रस्तावित है।

(1)

(2)

26. अध्याय 3

सारणी 3.7 के नीचे दिए गए नोट के अन्त में निम्नलिखित पंक्ति जोड़ा जाना प्रस्तावित है:—

इन मार्गों पर पूर्व में स्वीकृत अभिन्नास में स्वीकृत उपयोग परिसर को परिवर्तित कर स्वीकृत उपयोग अन्तर्गत अनुमत उपयोग परिसर की अनुमति दी जा सकेगी।

27. अध्याय 6

सारणी 6.22— उपयोग परिक्षेत्रों में उपयोग परिसरों की अनुमति—सारणी के अनुक्रमांक 15, 18 एवं 35 के कालम 4 में उल्लेखित NP 27 एवं 30 में उल्लेखित कालम 3 में उल्लेखित C तथा अनुक्रमांक 58 के कालम 3 में उल्लेखित NP को निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है।

सारणी के अनुक्रमांक 15, 18, 35, 27, 30 एवं 58 में उपरोक्तानुसार प्रावधानों को उपांतरित कर P किया जाना प्रस्तावित है।

परिणाम-अ

सारणी-4

[नियम 42 (1) देखिये]

**भूखण्ड/भूमियां जिन पर 12.5 मीटर तथा 30 मीटर तक की ऊंचाई वाले प्रस्तावित हैं
भवनों के लिये विकास मानदण्ड**

अनु- क्रमांक	मीटर में मार्ग की ऊंचाई	न्यूनतम भूखण्ड/ भूमि (वर्गमीटर (में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	*फर्श क्षेत्र (एफ.ए. आर)	भूतल आच्छादित क्षेत्र	भवन की ऊंचाई मीटर में	सामने का खुला स्थान मीटर में	बगल का/ पृष्ठ भाग का एम.ओ. एस.मीटर में
(1)	(2)	(3)	(3)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	12 मीटर तथा अधिक	1000 वर्ग मीटर	18 मीटर	1:1.30	30	18 मीटर	7.5	6.0
2	18 मीटर तथा अधिक	1500 वर्ग मीटर	21 मीटर	1:1.50	30	24 मीटर तक	9.0	6.0
3	24 मीटर तथा अधिक	2000 वर्ग मीटर	30 मीटर	1:1.75	30	30 मीटर तक	12.00	7.5

टिप्पणी — *सारणी 4 में दर्शाया गया एफ.ए.आर. आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित है। अन्य उपयोगों हेतु प्रस्तावित अधिकतम एफ.ए.आर. विकास योजना, 2021 तथा भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 61 के अनुरूप होगा। भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन की ऊंचाई एवं सीमांत खुले क्षेत्र सारणी में दर्शाये अनुसार होंगे।

(2) नियम 2 (38) में यथा परिभाषित ऊंचे भवनों के लिये योजना मानदण्ड सारणी क्रमांक 5 में दिए गए अनुसार होंगे:—

सारणी-5

[नियम 42 (2) देखिये]

नियम 2 (30) में यथा परिभाषित ऊंचे भवनों के लिये भूखण्ड भूमियां जिन पर ऊंचे भवन प्रस्तावित हैं के लिये विकास मानदण्ड

अनु- क्रमांक	मार्ग की ऊंचाई	न्यूनतम भूखण्ड/ भूमि (वर्गमीटर में) क्षेत्र	अग्रभाग मीटर में	*फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए. आर)	भूतल आच्छादित क्षेत्र प्रतिशतता	भवन की ऊंचाई मीटर में	एम.ओ.एस. अग्रभाग मीटर में	बगल का/ पृष्ठ भाग का एम.ओ. एस.मीटर में
(1)	(2)	(3)	(3)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	30 मीटर तथा अधिक	2500 वर्ग मीटर	30 मीटर	1:2.0	30	45 मीटर	15.00	7.5
2	36 मीटर तथा अधिक	3000 वर्ग मीटर	40 मीटर	1:2.0	30	60 मीटर तक	18.00	9.0
3	45 मीटर तथा अधिक	3500 वर्ग मीटर	45 मीटर	1:2.0	30	75 मीटर तक	21.00	9.5
4	60 मीटर तथा अधिक	4000 वर्ग मीटर	50 मीटर	1:2.0	30	90 मीटर तक	24.00	10
5	75 मीटर तथा अधिक	4500 वर्ग मीटर	60 मीटर	1:2.0	30	90 मीटर तक	30.00	12

टिप्पणी — *सारणी 4 में दर्शाया गया एफ.ए.आर. आवासीय उपयोग हेतु प्रस्तावित है. अन्य उपयोगों हेतु प्रस्तावित अधिकतम एफ.ए.आर. विकास योजना, 2021 तथा भूमि विकास नियम, 2012 के नियम 61 के अनुरूप होगा. भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन की ऊंचाई एवं सीमांत खुले क्षेत्र सारणी में दर्शाये अनुसार होंगे.

(3) उन भवनों के लिये जिनकी ऊंचाई 12.5 मीटर है, समस्त आवश्यक मानचित्र एवं विवरण प्राधिकारी को नेशनल बिल्डिंग कोड भाग 4 में दी गई अनुशंसाओं के अनुरूप अग्निशमन संबंधी व्यवस्था का समावेश करते हुए प्रस्तुत किये जायेंगे. अधिभोग अनुज्ञा-पत्र तभी जारी किया जायेगा जब यह सुनिश्चित कर लिया जाये कि अग्निशमन संबंधी उपायों की नियमानुसार व्यवस्था कर दी गई है.

(4) सभी ऊंचे स्थानों के लिये स्थल अनापत्ति समिति से नियम 12 के उप नियम (2) के अधीन स्थल अनापत्ति आवश्यक होगी. समिति द्वारा स्थल अनापत्ति के पश्चात् नगर तथा ग्राम निवेश से निवेश (प्लानिंग) अनुज्ञा तथा प्राधिकारी से भवन अनुज्ञा आवश्यक होगी.

(5) भवन और उसके चारों ओर के खुले स्थानों को जाने वाला पहुंच मार्ग 6 मीटर चौड़ा होगा और उसका अभिन्यास, सरकार द्वारा अनुमोदित किये गये अनुसार शहर के अग्निशमन प्राधिकारी के परामर्श से प्रस्तावित किया जाएगा और उसकी सतह आवश्यकतानुरूप सख्त होगी जो 18 टन के दमकल (फायर इंजिन) का भार सहन करने योग्य हो. उक्त खुली जगह बाधाओं से मुक्त रखी जाएगी और वह मीटर के आने जाने योग्य होगी.

(6) दमकल (फायर इंजिन) तक सुगम पहुंच अनुज्ञात करने के लिये भू-खण्ड के मुख्य प्रवेश की चौड़ाई पर्याप्त होगी और जो किसी भी स्थिति में 4.5 मीटर से कम न हो. प्रवेश द्वार के फाटक भीतर की ओर की अहाता दीवार के सामने इस प्रकार खुलने चाहिए जिसमें अग्निशमन सेवा यानों के संचालन के लिये भू-खण्ड में बाहरी पहुंच मार्ग निर्बाध हो. यदि मुख्य प्रवेश द्वार अहाता दीवार पर बनाया जाता है तो उसकी न्यूनतम खुलने वाली जगह 4.5 मीटर होगी.

2. उपरोक्त उपान्तरण इन्दौर विकास योजना, 2021 का एकीकृत भाग होगा.

मध्यप्रदेश के राज्यपाल के नाम से तथा आदेशानुसार,
वर्षा नावलकर, उपसचिव.